



Achat parcelle agricole louée

Par LAROC

Bonjour,

AJe veux acquérir une parcelle agricole louée à un fermier qu'il n'exploite pas (lande) en bordure de route pour réaliser un accès depuis la route à mon terrain avec maison

La Safer a renoncé à préempter.

Le fermier a renoncé à acheter "en renonçant purement et simplement au droit de préemption que lui accorde la loi, voulant et entendant que la présente mutation produise tous ses effets"

Bailleur et fermier "conviennent de résilier purement et simplement, sans indemnité, le bail ci-dessus relaté à compter de ce jour en ce qui concerne uniquement la parcelle objet de la vente. ... Toutefois, le fermier fait réserve expresse de ses droits sur les autres biens restant soumis au bail en cours lequel demeure entre les parties le fermier gardant l'exploitation des parcelles restant dans le bail."

Formule du projet de vente : "Par suite de cette résiliation, le nouveau propriétaire aura, à partir de cette date (d'acquisition), la libre disposition de ce BIEN".

Le contexte est difficile car un tiers malintentionné voudrait m'empêcher d'acquérir cette parcelle. Le fermier, influencé, après signature de l'acte d'achat pourrait-il demander à continuer d'exploiter et me réclamer un bail ?

Si c'est possible, je ne vais pas acheter un terrain que je ne pourrais pas utiliser faire pour mon entrée.

Le notaire me dit que le fermier ne veut pas louer et que je ne risque rien.

Aussi sûr que celà ?

Merci de vos avis

Par Isadore

Bonjour,

Non, si le locataire et le bailleur ont sorti la parcelle du bail, le locataire perd tous ses droits sur elle.

Le notaire engage sa responsabilité au même titre que le vendeur dans cette histoire, peut-être même plus puisqu'il est le professionnel du droit.

Si par un avenant au bail le bailleur et le locataire ont "libéré" cette parcelle, c'est valide et on ne peut pas revenir dessus sauf par un nouvel avenant signé des deux parties. Cet accord n'aurait aucun intérêt si on pouvait l'annuler à la demande du fermier.

Le seul risque serait que l'avenant signé par le locataire et l'actuel propriétaire soit invalide : altération des facultés intellectuelle rendant l'une des parties incapable de contracter, faux, document obtenu sous la menace, usurpation d'identité...

Enfin bref, c'est quand même assez improbable.

L'ancien locataire pourrait bien sûr réclamer et exiger un nouveau bail, mais sans droit de l'obtenir. Réclamer est un droit inaliénable et sacré qui découle de la liberté d'expression.